

Zmluva o nájme obecného bytu
uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Prenajímateľ: **Mesto Michalovce, Nám. osloboditeľov 30, Michalovce**
zastúpené: Mgr. Miroslav Dufinec, primátorom mesta
IČO: 00325490
(na strane jednej)

a

Nájomca: **Marianna Verešová, Michalovce.**
(na strane druhej)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme obecného bytu

I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ - vlastník bytového domu „A“, prenecháva nájomcovi do užívania 1 izbový byt č. 22 na 6. poschodí v dome súp. č. 6256 na Ul. obrancov mieru č. 8 v Michalovciach (ďalej len byt).
2. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti s kuchyňou, kúpeľne a predsieni. Súčasťou bytu je pivnica č. 22 na prízemí.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že stav bytu, jeho príslušenstvom a vedľajších miestností dobre pozná, preto že osobne a detailne sa s ním oboznámil, vzal ho na vedomie a bez výhrad s ním súhlasí.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave.

II.
Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú:

od 01.01.2025 do 31.12.2026.

2. V zmysle § 9 ods. 7 VZN č. 104/2008 MsZ v Michalovciach, ak má nájomca záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy je povinný 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Mestský úrad v Michalovciach žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o príjme za predchádzajúci rok a záväzkoch voči mestu súvisiacich s bývaním po lehote splatnosti.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt vo výške **93,84 €** mesačne. Výška nájomného je v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov a uznesenia Mestskej rady v Michalovciach č. 105 zo dňa 13. 10. 2015.
2. **Nájomné** je nájomca povinný platiť **Mestu Michalovce na účet č.: IBAN SK83 7500 0000 0040 3433 9035 ČSOB banka, a.s.**
3. **Zálohové platby** (preddavky) na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a nedoplatky z ročného vyúčtovania plnení spojených s užívaním bytu je nájomca povinný platiť na účet správca bytového domu Služby mesta Michalovce, s.r.o. Ul. partizánska č. 23, podľa osobitne uzavretej zmluvy o poskytovaní služieb spojených s prenájomom bytového priestoru..
4. Skutočné náklady za poskytované služby rozúčtuje správca na jednotlivé byty podľa podmienok dohodnutých v zmluve o výkone správy bytu.
5. Nájomné nájomca platí mesačne. Splatnosť nájomného je vopred, vždy k 5. dňu príslušného mesiaca.
6. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi a správcovi bytového domu príslušníkov domácností, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
7. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi a správcovi bytového domu najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
8. Ak sa zmenia skutočností rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného písomne pred jeho splatnosťou.
9. Výšku nájomného prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 8. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
10. Ak nájomca nezaplatí nájomné v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy.
11. Opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca podľa Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
12. Nájomca sa zaväzuje, že umožní zamestnancom prenajímateľa a správcu bytového domu prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, pre kontrolu a odpočty meradiel na studenú a teplú vodu a pomerových rozdeľovačov nákladov tepla.
13. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastný náklad uviedol do pôvodného stavu.

Čl. IV.

Zábezpeka

1. Na základe vzájomnej a ničím nespochybniteľnej dohody oboch zmluvných strán sa nájomca zaväzuje, uhradiť prenajímateľovi kauciu vo výške dohodnutého nájomného za obdobie troch mesiacov, t.j. vo výške **248,10 €**, slovom: dvestoštyridsať osem eur a 10 centov, pre zabezpečenie splácania nájomného, samotné poškodenie bytu alebo prenajatých priestorov a pod. Predmetnú kauciu nájomca uhradí prenajímateľovi v jednej splátke, splatnej pri podpise tejto zmluvy. Úhradu kaucie zrealizuje nájomca bezhotovostným prevodom v prospech jeho účtu číslo: **IBAN: SK38 7500 0000 0040 3433 8681 ČSOB, a.s.** pobočka Michalovce. V prípade, že nájomca spôsobí na predmete nájmu, resp. na jeho zariadení a vybavení škodu, presahujúcu uhradený preddavok - kauciu, zodpovedá za ňu prenajímateľovi v plnom rozsahu v zmysle všeobecnej zodpovednosti za škodu.

Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k podpísaniu nájomnej zmluvy, Mesto zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka vráti nájomcovi. Finančnú zábezpeku vedie Mesto na osobitnom účte zriadenom na tento účel.

2. Prenajímateľ je povinný každé použitie peňažných prostriedkov z kaucie podľa bodu 1. tohto článku, písomne oznámiť a zdokladovať nájomcovi, s uvedením dôvodu úhrady a výšky sumy uhradenej z kaucie.

3. Nájomca je povinný kauciu doplniť vždy na určenú výšku, stanovenú v bode 1. tohto článku, do 15-tich dní odo dňa, kedy mu prenajímateľ oznámi, že z kaucie bola uhradená suma, na ktorú prenajímateľovi voči nájomcovi vznikol nárok v zmysle bodu 1. tohto článku.

4. Najneskôr v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prijatú kauciu, zníženú o úhradu (-y), splatných peňažných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi, ktoré prenajímateľovi vznikli v zmysle obsahu tejto zmluvy a ku dňu skončenia nájmu neboli nájomcom uhradené doplnením kaucie podľa bodu 3. tohto článku.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687-§ 695 Občianskeho zákonníka. Na zmluvný vzťah, ktorý nie je upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, VZN MsZ v Michalovciach č.104/2008 a schválené uznesenie Mestskej rady, ktorým je upravená výška nájomného za byt.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte, budú dodržiavať domový poriadok.

VI.

Osobitné dojednanie

1. Nájomca sa zaväzuje, že dňom podpísania tejto zmluvy o nájme obecného bytu, uzavrie zmluvu o poskytovaní služieb spojených s prenájomom bytového priestoru bytového domu „A“ súp. č. 6256/8 na Ul. obrancov mieru v Michalovciach, so správcom bytového domu Služby mesta Michalovce, s.r.o. Ul. partizánska č. 23 Michalovce, IČO: 44 389 442.

VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Výpovedná lehota je tri mesiace.
3. Nájom bytu sa skončí tiež uplynutím doby na ktorú bol dojednaný.
4. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka mimo iné aj, ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenie v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytu, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
6. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal .
7. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami. **Účinnosť zmluvy je od dňa 01.01.2025** a pri nadobudnutí právnych účinkov vyplývajúcich z povinného zverejňovania zmlúv Mestom.
2. Súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a Evidenčný list nájomcu.
3. Správu bytového domu na Ulici obrancov mieru zabezpečuje Služby mesta Michalovce, s.r.o. so sídlom Ul. partizánska č. 23 Michalovce, na základe osobitnej zmluvy uzavretej s mestom Michalovce.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení pre prenajímateľa, nájomcu a správcu.

5. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, že účastníci zmluvy majú spôsobilosť na právne úkony. Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, účastníci zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Michalovciach dňa 24.10.2024

.....
Mgr. Miroslav Dufinec
primátor mesta

.....
Marianna Verešová
nájomca

Spracoval: Mgr. Renáta Pandová